# 建設経済常任委員会報告事項資料

| 資料番号 | 資　　料　　名 | 所　管　課 |
|---|---|---|
| 1 | 小田原スポーツ会館の改修工事に係る要望について | 産　業　政　策　課 |
| 2 | 小田原城址公園こども遊園地の休園について | 小田原城総合管理事務所 |
| 3 | 管理不全空家等判断基準について | 都　市　政　策　課 |
| 4 | 宅地造成及び特定盛土等規制法の施行について | 開　発　審　査　課 |

令和７年　１月 31 日

資料１

# 小田原スポーツ会館の改修工事に係る要望について

## １　概要

小田原スポーツ会館は、一般財団法人小田原市事業協会により、昭和 54 年（1979 年）に建設された。以来、同協会によって管理運営及び同会館での柔道･剣道の錬成教室等が実施されスポーツを通じた青少年の健全育成が図られるなど、本市におけるスポーツ振興に大きく寄与してきた施設である。

このたび、建設後約 45 年が経過し、老朽化に伴う大規模な改修の必要が生じたことから、同協会より工事に係る財政的支援について、要望書が提出されたため、対応について今後検討する。

## ２　要望書

提出日　令和６年（2024 年 12 月 20 日）

内　容　参考資料１－１のとおり

## ３　建物概要

所　在　小田原市南町１－１－40

用　途　体育室、柔道場、トレーニング室、ミーティング室、事務室

構　造　鉄筋コンクリート造　地上３階（延べ 2382.29 ㎡）

建　設　昭和 54 年（1979 年）

その他　平成 29 年に耐震診断及び耐震補強工事を実施

資料2

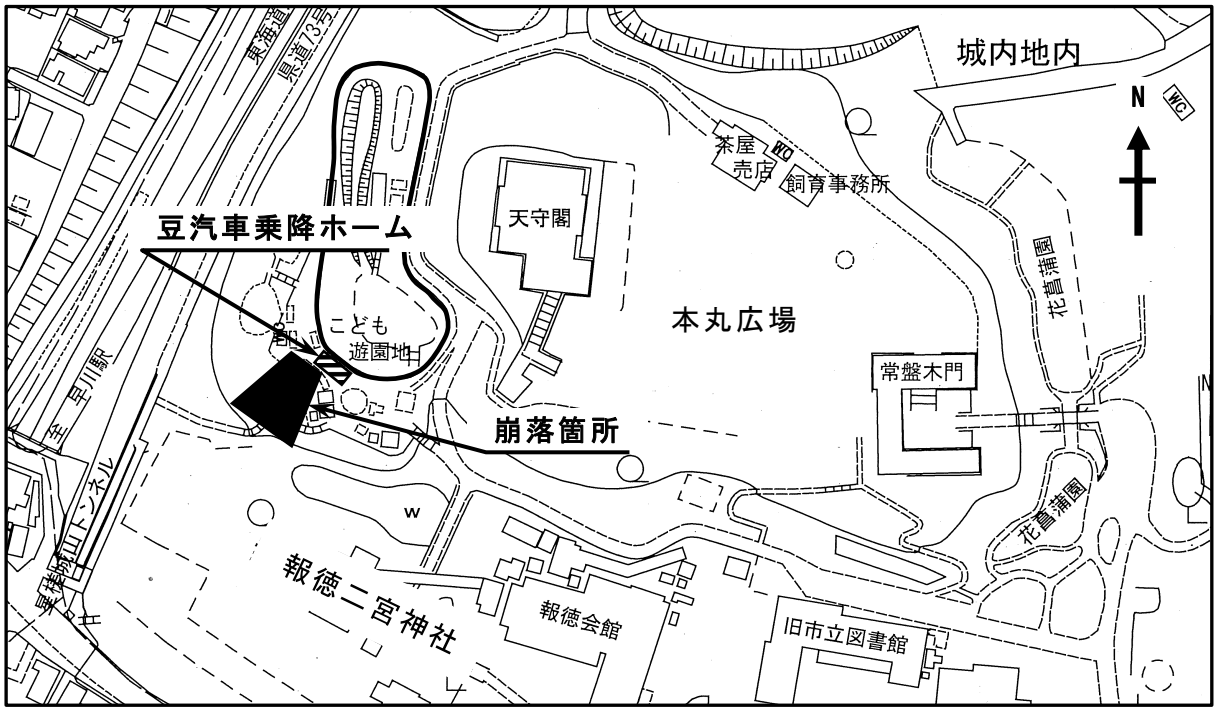
# 小田原城址公園こども遊園地の休園について

## 1　被害状況等

令和６年（2024 年）８月 30 日の台風第 10 号に伴う大雨の影響により屏風岩西堀法面が崩落し、こども遊園地に設置してあった自動遊器具３台、両替機、テントの落下及び桜が倒木する被害が発生した。

応急処置として、落下した遊器具等を撤去し、雨水の浸入による更なる崩落を防止するため、法面の崩落箇所全体を大型の防水シートで被覆した。

## 2　位置図




## 3　現状

崩落箇所がこども遊園地内の通路や豆汽車の乗降ホームに近接していることから、利用者の安全確保のため、こども遊園地を休園している。

## ４　今後のスケジュール

崩落した法面の復旧に向け、実施設計及び復旧工事を行っていく。

なお、法面復旧工事の完了まで２年程度を要する見込みである。

## ５　課題

法面復旧工事の完了まで相当の期間を要することから、今後、豆汽車をはじめとした遊器具の老朽化がさらに進んでいく。そのため、遊器具については、部品の調達等のメンテナンスが課題となっている。

そこで、法面復旧工事のスケジュールを考慮しつつ、こども遊園地の在り方を検討していく。

資料３

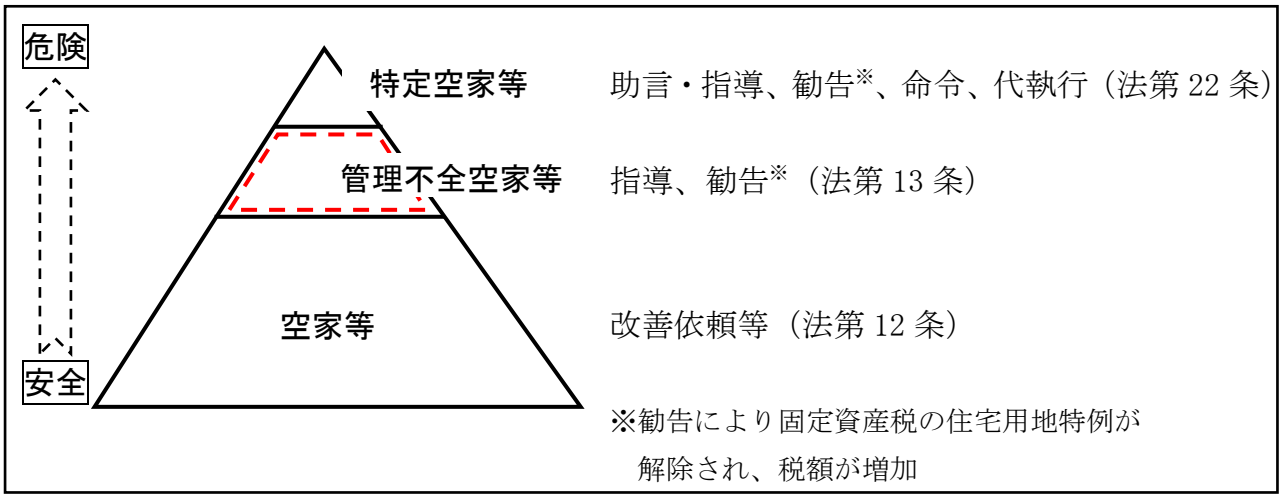
# 管理不全空家等判断基準について

## １　背景

国では、令和５年６月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）を改正し、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と新たに定義した。

これを受け、本市では、令和６年３月に小田原市空家等対策計画に「管理不全空家等に対する法に基づく措置の実施」を位置付ける改定を行った。

## ２　法令による空家等の区分




## ３　経過

令和６年５月に開催した小田原市空家等対策協議会で管理不全空家等判断基準について意見交換を行い、委員より神奈川県が令和６年度中に策定する判断マニュアルを参酌すること、勧告による固定資産税の住宅用地特例の解除があるため、近隣市町と足並みを揃えることが望ましいとの意見があった。

これを受け、本市が事務局となり、７月に県西２市８町による勉強会を設置し、県西地域で統一的な判断基準を作成していくこととした。

令和７年１月までに計４回の勉強会を開催し、県が策定する判断マニュアルを参酌した県西版「管理不全空家等及び特定空家等判断基準（案）」が完成した。これにより、本市では、県西版判断基準（案）に基づき、平成 29 年 12 月に策定した「小田原市特定空家等判断基準」に、管理不全空家等の判断基準を追加する改正を行う。

## ４　管理不全空家等の主な調査項目

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

・構造部材の破損、腐朽、蟻害

・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落

(2)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

・排水設備の破損等

・常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる

・常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる

(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

・立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している

・窓ガラスの破損や外壁の落書きにより、景観が損なわれている

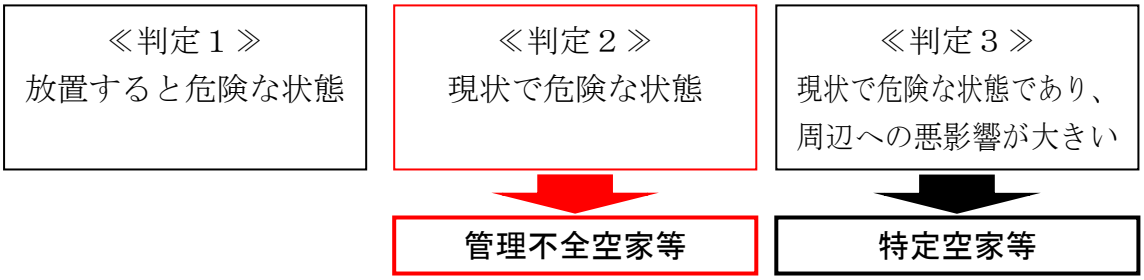
(4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

・立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている

・擁壁や塀が欠損し、隣地や道路に土砂等が流出している

## ５　管理不全空家等の認定手続

立入調査において、市が委託した神奈川県建築士事務所協会の建築士が、判断基準の調査項目に基づき調査を行い、「判定１」、「判定２」、「判定３」に分類




「判定２」に分類された場合、空家等対策協議会に意見を聴いた上で、市長が「管理不全空家等」として認定

## ６　今後のスケジュール

令和７年２月　パブリックコメント

３月　空家等対策協議会（判断基準改正について諮問）

判断基準改正・公表

資料4

# 宅地造成及び特定盛土等規制法の施行について

## 1　経緯

令和３年（2021 年）７月に熱海市で発生した大規模な土石流災害を受け、「宅地造成等規制法」（以下、「旧宅造法」という。）が抜本的に改正され、法の名称が「宅地造成及び特定盛土等規制法」（以下、「盛土規制法」という。）となり、令和５年（2023 年）５月 26 日に施行された。

旧宅造法は宅地の造成を対象にしていたが、盛土規制法では、宅地、農地、森林等の土地の用途や盛土等の目的に関わらず、危険な盛土を全国一律の基準で規制するものとなっている。

## 2　法改正に係る事務等について

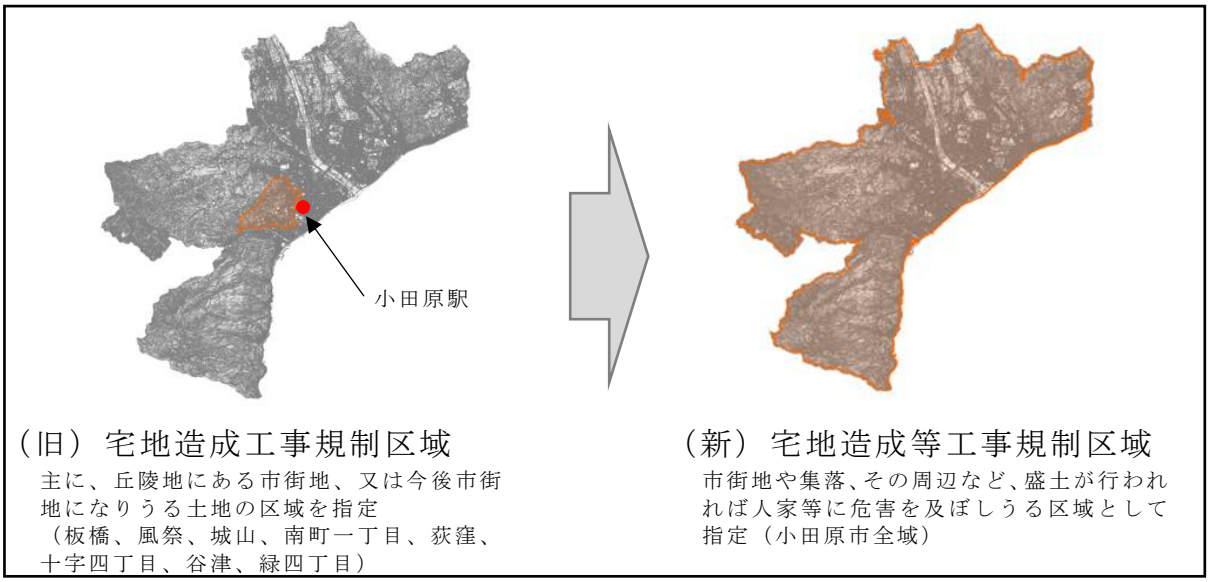
(1)　盛土規制法の事務権限について

旧宅造法の事務は、自治事務として本市が取扱っているが、盛土規制法は、法の規定により神奈川県、政令指定都市及び中核市の事務となる。

(2)　規制区域について

県内（政令指定都市及び中核市を除く）では、盛土規制法の許可権者である県知事が、これまでの宅地造成工事規制区域に代わり、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域を指定することとなり、本市では、令和７年（2025 年）４月１日に全域が宅地造成等工事規制区域に指定され、盛土規制法の運用が開始される予定となっている。

## 本市における改正前後の規制区域　　図１



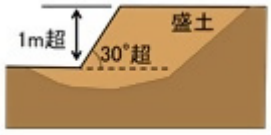

（旧）宅地造成工事規制区域
主に、丘陵地にある市街地、又は今後市街地になりうる土地の区域を指定
（板橋、風祭、城山、南町一丁目、荻窪、十字四丁目、谷津、緑四丁目）

（新）宅地造成等工事規制区域
市街地や集落、その周辺など、盛土が行われれば人家等に危害を及ぼしうる区域として指定（小田原市全域）

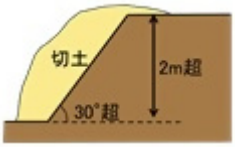
## 許可が必要となる盛土等の規模（宅地造成等工事規制区域）　　図２

### 【土地の形質の変更（盛土・切土）】

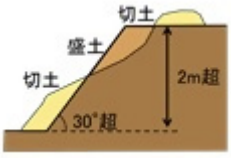
①高さが１ｍ超の崖を生ずる盛土



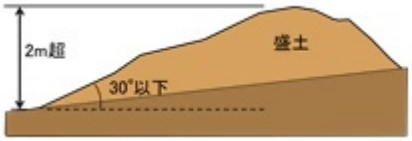

②高さが２ｍ超の崖を生ずる切土



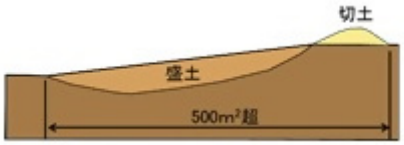

③盛土と切土を同時に行い、高さが２ｍ超の崖を生ずるもの（①、②を除く）




④高さが２ｍ超となる盛土（①、③を除く）

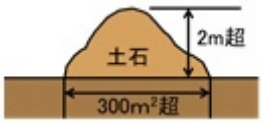



⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500 ㎡超となるもの（①～④を除く）

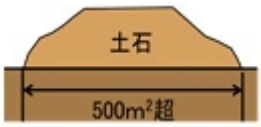



### 【一時的な土石の仮置き】

①最大時に堆積する高さが２ｍ超かつ面積が 300 ㎡超となるもの




②最大時に堆積する面積が 500 ㎡超となるもの

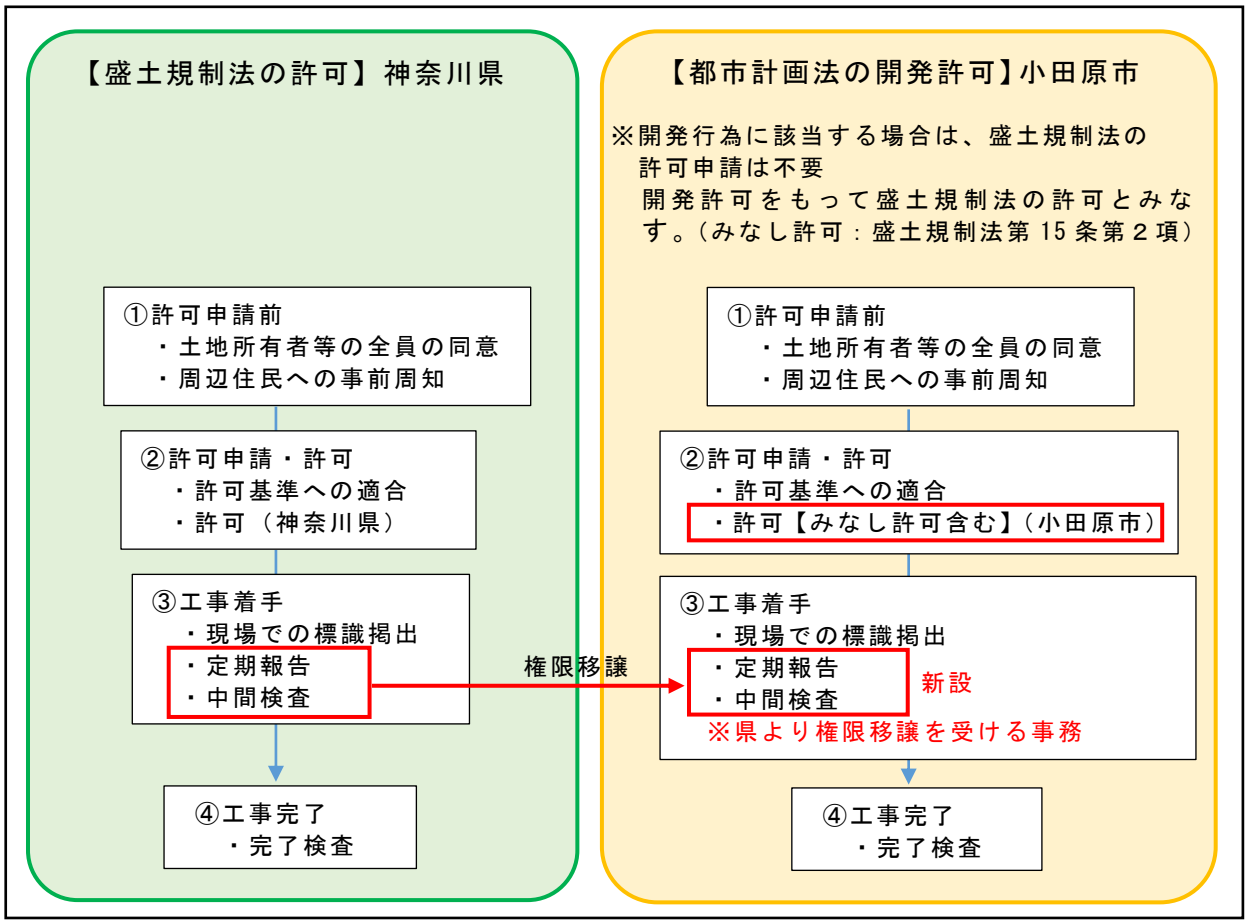



図出典：神奈川県

## 3　今後の予定

### (1)　権限移譲について

宅地造成工事に係る許可申請から工事完了までの流れ　　図３




本市では開発許可事務を引続き行うため、中間検査及び定期報告の事務について、県より権限移譲を受け、令和７年（2025年）４月１日より事務を行う予定である。

なお、開発行為に該当しない宅地造成工事に係る事務は、盛土規制法に基づき県が行うこととなる。

(2)　権限移譲に伴う規定整備

中間検査に係る事務は新規事務であり、県は新たに手数料を徴収することから、本市も県と同様な取扱いとする必要があるため、手数料条例の改正を令和７年（2025 年）３月定例会に上程するとともに、技術基準や手続きに関する規定についても整備する予定である。